

06年北京公务员考试申论考题预测（房地产政策）-公务员考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/25/2021_2022_06_E5_B9_B4_E5_8C_97_E4_BA_c26_25423.htm

房地产政策 1.截至2005年底，291个地级以上城市中有70个城市尚未实施廉租住房制度。福建、河南、云南、吉林、甘肃、内蒙古等6个省、自治区，实施廉租住房制度的城市不足50%。 2.2006年3月21日，国家统计局：北京一二月份房价同比上涨7.3%，而第二天，北京市建委、北京市统计局等部门对外公布：1至2月，北京市商品住宅预售交易平均价格涨幅为17.3%。 3.2005年中国国土资源部一份公报表明：非招投标方式出让的土地为每万公顷149.53亿元，而用招投标方式供给的土地为每万公顷685.3亿元，仅靠供给方式的变化二者相差了4.58倍。 4.针对国内一些城市近期房价猛涨之势，有人指责房价非正常上涨是部分地方政府推动所致，更有人认为房价上涨是政府“与民争利”的后果。为此，5月15日《财经》杂志特别撰文，建言政府勇于担责，及时纠正正在房地产管理中的缺位、错位及越位：把解决中低收入阶层的住房问题纳入公共选择程序；要增强商品房市场信息的透明度；要利用土地市场调节房地产供求，保持政府独立与公正性。 5.长城金融研究所所长徐滇庆认为，目前房地产价格迅速上升不是简单的市场机制造成的，反映出政府过度干预而造成的竞争机制不健全的问题。政府不应盲目地发布相关政策，而应对症下药区别对待。也就是说，“国家要打击的应该是易于导致泡沫经济的房地产投机活动，而不是正常的需求。”国家发改委经济研究所宏观室主任王小广表示，中国的房地产行业已有泡沫化倾向，而由此

造成的影响被严重低估了。王小广强调，“房地产不能作为支柱产业，它具有公共属性，不能作为推动经济发展的主要动力。”他认为必须采取强劲的调控措施来控制投资，特别是房地产投资。国务院发展研究中心宏观经济研究部张立群研究员提出：“我们可以采取一些措施，比如说开征物业税等，把一部分投机型的需求控制住。”清华大学中国与世界经济研究中心的李稻葵教授提出，在房地产供给方面要适当地放松，但并不是完全地放松；在房地产需求方面，要严格控制，尤其是短期需求。李稻葵认为控制短期需求，就是控制了投机型需求。

6.有人总结认为：当前的房市现状是：买方意愿低迷。今年前两个月全国城镇购房定金和预收款下降了24.5%。同时，全国商品房空置面积仍在以每年数千万平方米的速度增加。开发热火朝天。今年前两个月全国房地产开发贷款同比上升了20.5个百分点，有12个省、区、市一季度的房地产投资增幅超过了30%。一批房地产上市公司的年报显示，开发商们还在大量囤积土地。房价逆市上涨。一年来不少城市房价涨幅仍然超过10%。

7.北京师范大学房地产研究中心主任董藩教授我认为执行的难度很大。我对“国六条”和九部委“意见”表示十分的担心：十分担心市场消化不掉70%的90平方米的住宅，十分担心二手房和租赁市场受到限制，十分担心经济适用房和廉租房实物补贴方式搞不好。我更担心的是政府的行政手段和市场运行机制是否和谐的问题，从我调研的结果多数人并不太接受，这就好比由俭入奢易，由奢入俭难。“15条”内容中多数措施比较得当，比如我赞成调整首付款，赞成控制户型结构，但我呼吁的是北京应着力发展150~160平方米以内的住房，而此次意见规定的

是90平方米以下的要占七成，我认为这个比例过大，也是比较令我意外的。

8.2006年6月2日上午，北京市建委组织在京的10多家知名房地产开发公司召开内部座谈会，该会议主要是针对“9部委新政”的北京实施细则征求建议。会议上，90平方米中小套型占全部新供应量的70%以上的细则是讨论焦点。“会上大家吵成了一团。”一位参加会议的人员说，开发商一致认为，北京房地产市场自住群体在户型等方面的需求水平高于全国平均水平，如果实行“一刀切”，无论是购房人还是开发商都将受到较大的冲击，因此建议根据北京实际情况来制订实施细则。

9.记者调查显示，买卖转冷租赁变热。记者走访了今年供应量比较多、新老楼盘比较集中的北京朝阳北路上的楼盘，东安、罗马嘉园、润枫水尚、天鹅湾、星河湾等售楼处内基本都很冷清。根据中原地产三级市场研究部提供的数据：新政后一周5月30日至6月4日之间同上一周对比，在二手房买卖市场上，房源量下降18%，有购房意向的客户量也出现下降现象，但幅度不大，降幅为3.7%；与此形成鲜明对比的是，租赁市场的出租房源量及求租客户量均呈现上涨趋势，涨幅分别为10%和21.3%。令人惊讶的是，开发商不再“捂盘惜售”，而是在紧张准备将已经拿到预售许可证但一直没有开盘的项目开盘。开发商的奇怪表现要归功于北京市建委自近日出台的多项政策：“获取预售许可证3天内必须销售。”对比去年宏观调控政策出台后开发商团结抵抗的做法，今年开发商的表现从一个侧面反映出今年调控政策的力度之大和全面性。

10.据说，中国最初的商业化房地产开发模式是1990年代初期来自我国香港的经验，似乎还有新加坡政府以高价将土地出卖给开发商，房地产开发商以

高房价在市场交易。于是，很多香港人的一辈子主要就是为房地产商打工供房。这种回顾的视角，可以帮我们厘清一些复杂的关系，但是更重要的是提醒我们，这种香港模式最初的逐利动机并非我们现代各级政府的唯一导向，政府更重要的方面则是其承担着增进公共福祉的重任。针对一些地方的房价问题，政府相关部门也适时地对热点城市的房地产情况进行了摸底工作，这被很多人认为是在为房地产调控做一些准备。总而言之，经历了地方政府出让土地、房地产开发商、房屋这两个环节，城市居民拥有住房的成本被放大了。而这种居住模式也极大影响了城市生长的模式、城市人文生态，及市民的心灵。

11.目前，参与房地产博弈的应当有银行系统、房地产商、房市投机者、普通购房者，还有中央和地方政府部门。房地产市场的不断膨胀已经让潜在的金融风险和地方经济畸形发展的可能越来越大，这种毒瘤一旦长大，要施之手术就要考虑病人的承受能力。这是除普通购房者之外的博弈各方十分担心的情况。房地产商和投机者穿同一条裤子，不愿房价下跌，因为跌了利润就少了。但银行系统也不希望房价大幅下跌，跌狠了贷出去的款怎么收回。就连几天前漏风说要提高房贷门槛的中央银行，也是事后坚决否认所谓的“提高五成”的传言。地方政府更不希望房价大跌，因为一旦跌了，待市而沽的未售地也要大缩利润空间，房地产业的龙头效应顿时消失，地方财政的巨大空缺岂能靠烂尾楼填补。至于此次宏观调控的主导者中央政府看到如此利害关系地方垮了中央跟着难受，也更多强调房价的理性体现，而不是极力唱衰房市房价。在上述五方更加理性地相互审视对方之后，房地产业的宏观调控目前的趋势肯定在于稳，而不是

普通百姓所希望的“跌！”“跌！”“跌！”既然百姓所预期的和宏观调控的结构以及当前房市发展的走势有若千的距离，他们在博弈中除了持币观望别无他策，中央政府必然需要对普通消费者进行适当的安抚。因为这不仅关系到普通百姓的切身利益，也关系到政府的威望和形象，关系到百姓对政府的信心，这也是一个重视民生的人民政府的一大特色。

12.6月2日，香港新世界中国地产有限公司通过公开挂牌出让方式以13.46亿元巨资取得了贵阳市金阳新区“2006-02地块”的开发权。6月5日，第一上海投资有限公司以现金8500万元收购中山市财联置业有限公司，取得账面值约1.3亿元的土地使用权及物业资产。此次新世界中国地产有限公司竞得的金阳新区地块，总占地面积达到2935.13亩，总建筑面积335万平方米地块开发权。近日，新世界还提前支付了在海口的美丽沙项目的土地出让金4.8亿元。大福证券研究部主管麦德光认为，“国十五条”调控意见客观上提高了房地产行业的门槛，加大了开发商的运作难度，内地开发商在地根、银根紧缩的压力下，开发障碍明显增加。可是，与内地开发商相比，调控措施对外资的影响却不大，因此非但不会打乱其原本的战略，反而还为其创造了消费竞争、降低成本的大好机会。受困于“高额征收土地空置费”的部分内地地产商，正成为香港地产公司的收购对象。其实，海外资金早几年就已经对中国的房地产市场虎视眈眈，因此只要紧缩政策不烧到外资头上，相信本轮房地产调控的受益者正是他们。

13.专家认为：政府可以通过强制性规则来主导房地产市场，我们的房地产市场完全成了一个由政府主导的“政策市”，也正因如此，市场到底如何发展具有相当的不确定性。因为，当政府对

市场涉入太多时，市场行为主体无法根据自己对市场信息的筛选，也就无法通过对市场供求关系的判断来进行有效决策；同时，由于政府对市场涉入太多，市场中各种各样的供求信息也就无法通过价格反映出来。市场主体只好两手捂着钱包眼睛盯着政策。预测目前国内房地产市场价格走势成为不可能的任务。 14.也有专家说：尽管“国六条”细则对目前过高的房价、对房地产投资过热不能够产生很大的影响，或取得立竿见影的效果，但是从长期来看，该政策就是要增加住房的供给，就是要压缩过度增长的居民住房需求，并通过强制性方式来调整不合理的住房结构，生产更多的中低收入民众能够有能力购买的住房。从这个意义上来说，从长期来看，国内的房价肯定会下跌，而且这种政策一旦落实，其下跌的幅度会不小。因此，购房消费者应能理性对待目前的房地产市场。 15.去年6月1日，由国税总局、财政部和建设部三大部委联合下发的《关于加强房地产税收管理的通知》中，规定了个人将购买不足2年的住房对外销售的，应全额征收营业税。其后，国税总局几次重申，二手房转让获益部分应缴纳个人所得税。但这些政策的收效却不明显。去年6月，北京朝阳区和东城区房地产交易中心联手以“先税后证”形式征收二手房交易个税，但是当月仅征得40多万元，并在半个月之后草草收场。其他试行此规定的杭州和南京等城市也都不了了之。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com